

Da: asp@pec.emanuelebrignole.it
Inviato: mercoledì 1 luglio 2020 16:46
A: 'Regione Liguria'
Oggetto: ASP EMANUELE BRIGNOLE - RELAZIONE COMMISSARIO STRAORDINARIO (2019-2020)
Allegati: 813-2020 RELAZIONE COMMISSARIO 2019-2020.pdf

ALLA CORTESE ATTENZIONE DELLA DOTTORESSA LAIOLO

Gentile Dottoressa,
allego la relazione relativa all'attività svolta nella mia qualità di Commissario di Asp Emanuele Brignole nel periodo luglio 2019 / luglio 2020.
In attesa di riscontro, Le invio cordiali saluti.
Marco Sinesi

Commissario Straordinario
Arch. Marco Sinesi

Asp Emanuele Brignole
Via Assarotti 31/12
16122 Genova



***Relazione Periodica
anno 2019-2020
ASP Emanuele Brignole***

Commissario Straordinario
arch. Marco Sinesio





ASP Emanuele Brignole
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Genova

Protocollo: ASP - 813 /2020

Genova 1 luglio 2020

Spett.le
Regione Liguria
P.zza De Ferrari, 1
16121 GENOVA

ASP Emanuele Brignole

**RELAZIONE PERIODICA DI AGGIORNAMENTO
DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

Con la presente, il sottoscritto nella qualità di Commissario Straordinario dell'azienda Pubblica di Servizi alla Persona Emanuele Brignole come da delibera della giunta Regionale DGR 611 del 16/7/2019, in data 1 luglio 2020 presenta la propria relazione relativa al terzo mandato, con la quale si dettagliano le attività compiute, le direttrici sulle quali, in esecuzione dei compiti affidati, si è concentrata l'azione commissariale, i risultati raggiunti, con indicazione altresì dell'attività in itinere, e quindi i passi successivi che il sottoscritto si sarebbe riservato di compiere, in caso di conferma, o quelli da lasciare in eredità al nuovo Commissario.

1) Stato della situazione economica e gestionale

La situazione economica dell'Asp Emanuele Brignole, risulta essere a tutt'oggi critica, le posizioni debitorie restano estremamente pesanti, ed è questo il motivo per cui, in questi undici mesi di mandato si è portata avanti una politica di gestione economica/finanziaria estremamente attenta, oculata e minuziosa, sia nei confronti dei debitori (di cui sarà riportato di seguito), sia verso banca Carige con cui si è instaurato un ottimo rapporto.

I dati di bilancio, nonostante l'elevato debito dell'Ente, (in costante diminuzione), rappresentano una situazione di sostanziale equilibrio economico della gestione ordinaria.

Nelle more dell'imminente data della presentazione del bilancio a codesta rispettabile Amministrazione, si allega una situazione contabile al **31/12/2019** da cui si evince il seguente risultato economico di circa **518.986,00 €** in positivo.

Si tenga conto che fino all'anno 2015 i bilanci di ASP Emanuele Brignole erano strutturalmente in perdita, con disavanzi di oltre 1.000.000,00 €, pur dovendo gestire un evento pandemico non preventivabile emergono con evidenza gli importanti frutti dell'azione di risanamento intrapresa che ha saputo gestire in modo egregio l'emergenza Covid-19.



ASP Emanuele Brignole
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Genova

1.1) Gestione immobiliare

Come già constatato nell'anno precedente la situazione del mercato immobiliare si dimostra essere in un sistematico stallo, questa condizione è stata aggravata negli ultimi mesi dalla pandemia di covid 19, che ha fatto sì che il mercato subisse un ulteriore fermo.

Lo scrivente ha ritenuto di interrompere l'alienazione degli immobili non strumentali, in considerazione dei dati oggettivi legati al mercato immobiliare secondo cui il valore degli immobili, se in buono stato conservativo, è sceso di un 20-25%, ben oltre nel caso di immobili in cattive condizioni di manutenzione e necessitanti di considerevoli interventi di manutenzione,

Il compito dello scrivente è quello di preservare, senza recare danno all'Azienda, il patrimonio ancora di proprietà di ASP Emanuele Brignole.

Queste considerazioni hanno portato alla decisione di potenziare ulteriormente l'aspetto locativo del patrimonio dell'Ente, come meglio sotto specificato, ove possibile.

E' stata formalizzata la cessione della gestione da parte di A.R.T.E. di n. 6 immobili, scelti tra quelli che in base all'ubicazione cittadina, fossero d'interesse per la destinazione ad alloggi per studenti universitari (iniziativa di Regione Liguria) e nel contempo necessitavano di interventi manutentivi particolarmente impegnativi dal punto di vista economico, che ASP non sarebbe stata in grado di affrontare nel breve periodo. Ciò ha anche permesso un alleggerimento delle spese accessorie.

1.2) Gestione locazioni

Gli immobili che avevano uno stato di conservazione accettabile sono stati messi in locazione ed hanno prodotto ricavi da fitti pari ad **€ 293.245,25** (abitativi, commerciali, posti auto) risultato in incremento rilevante rispetto anche ai risultati ottenuti nel periodo 2018-2019 che già rappresentavano un ottimo traguardo.

Nel contempo sono stati concessi in locazione immobili con uno stato conservativo scadente, utilizzando una formula di detrazione parziale dai canoni iniziali fino al conseguimento dell'importo totale dei lavori anticipati dagli inquilini stessi.

Questo ha permesso all'Ente un ulteriore incremento del reddito da fitti, recuperando immobili destinati ad un sempre maggiore deterioramento con un aggravio dei costi per AsP E. Brignole.

1.3) Gestione manutenzioni ordinarie e straordinarie

Altre criticità affrontate in questo ultimo anno riguardano la gestione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie legate ad immobili di proprietà dell'Ente, in gestione diretta e non.

Per quanto riguarda la necessità di abbattere i costi in alcune strutture gestite direttamente dall'Ente si è intrapresa una razionalizzazione dei consumi all'interno della RSA Doria dove sono stati installati pannelli e luci a Led, ottenendo un indubbio abbattimento dei consumi ed un miglioramento dal punto di vista percettivo e di qualità dell'ambiente di lavoro.



ASP Emanuele Brignole
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Genova

1.4) Gestione corrente

La gestione delle spese correnti di mantenimento della struttura tutta (sede via Assarotti, RSA Doria, Albergo dei Poveri) ha richiesto una serie di interventi relativi a servizi e forniture nonché un costante monitoraggio di tutti gli impegni economici.

1.5) Situazione debitoria verso Fornitori

La situazione debitoria con i maggiori fornitori dell'Ente, al momento dell'insediamento del nuovo Commissario, è regolata da piani di rientro che, pur con effettive difficoltà legate alla comunque difficile situazione dell'Ente stesso, sono e vengono puntualmente rispettate, riducendo sensibilmente il carico debitorio complessivo.

Al 30 giugno 2019 la situazione debitoria con i fornitori ammontava ad euro **7.341.150,57**.

Al 30 giugno 2020 la situazione debitoria con fornitori ammonta a **4.638.757,97**

con un abbattimento del debito pari a **2.702.392,6 €**.

La sensibile diminuzione del debito si deve, oltre che al rispetto dei piani di rientro in essere, anche ad accordi con IREN e con Servizi Italia a cui sono state proposte chiusure delle posizioni debitorie a saldo e stralcio.

Posizioni debitorie stralciate:

Iren posizione debitoria al 30/6/2019: **1.557.681,35 €** stralcio a : **€ 814.356,94**
corrispondente a circa il **52,3 %** di risparmio per ASP Brignole

Servizi Italia posizione debitoria al 06/12/2019: **165.197,94 €** stralcio a : **€ 135.886,12**
corrispondente a circa il **21 %** di risparmio per ASP Brignole

Di seguito le principali posizioni debitorie in corso di rientro:

KCS Caregiver posizione debitoria al 30/06/2020 **1.132.597,18 €**

Ospedali Galliera posizione debitoria al 01/07/2020 **137.313,44 €**



ASP Emanuele Brignole
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Genova

1.5) Situazione debitoria verso banca Carige

La situazione debitoria verso Banca Carige.

Conto corrente ordinario:

alla data del 30 giugno 2020

vi era un saldo pari a **4.057.468,38 euro. Su un fido di 5.000.000,00 €**

Apertura di Credito Ipotecaria:

al 30 giugno 2020 la situazione debitoria risultava essere di **10.375.445,00 euro.**

Mutui (nel numero di tre)

Il *primo mutuo* al 30 giugno 2020 presentava un residuo di **2.138.568,26 euro**;

il *secondo mutuo* al 30 giugno 2020 presentava un residuo di **1.810.175,70 euro**;

il *terzo mutuo* al 30 giugno 2020 presentava un residuo di **2.895.052,39 euro.**



ASP Emanuele Brignole
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Genova

2) Strategie e azioni

le strategie e le azioni messe in atto dallo scrivente in questi undici mesi sono state tutte tese ad alleggerire, per quanto possibile, lo stato debitorio dell'Ente, mettendo in atto tutta una serie di controlli della spesa, curando in modo puntuale la gestione immobiliare (vendite, locazioni, manutenzioni), monitorando l'andamento della RSA Doria, con tutto quello che comporta sia dal punto di vista gestione delle risorse umane, sia per ciò che riguarda la gestione della struttura stessa. Questo costante impegno del sottoscritto e del personale tutto ha portato ad un sensibile miglioramento .

2.1) Gestione immobiliare

La gestione immobiliare si compone di alcuni elementi:

- A) gestione vendite
- B) gestione locazioni
- C) manutenzioni

2.2) Gestione Vendite

Come descritto precedentemente, il mercato immobiliare per ciò che riguarda le vendite, sta attraversando, oramai da una decina di anni, una fase di costante decrescita. Questo ha un effetto profondamente negativo sulla possibilità di “resa economica” delle vendite immobiliare.



ASP Emanuele Brignole
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Genova

Per ASP Emanuele Brignole, la condizione dell'alienazione degli immobili è fortemente sfavorevole perché la stragrande maggioranza di essi è ipotecato da Banca Carige e il valore di ipoteca del singolo immobile è decisamente più elevato del valore di mercato.

Lo scrivente, in tale situazione, reputa che il costante depauperamento del patrimonio immobiliare rappresenti un sistematico impoverimento del “sistema” ASP Emanuele Brignole, a cui vengono sottratte potenziali possibilità di sviluppo e di introiti costanti.

Queste considerazioni hanno portato alla decisione di potenziare in modo considerevole l'aspetto locativo del patrimonio dell'Ente, sospendendo la vendita.

2.3) *Gestione Locazioni*

Gli immobili che avevano uno stato di conservazione accettabile sono stati messi in locazione ed hanno prodotto ricavi da fitti pari ad **€ 293.245,25 €** (abitativi, commerciali, posti auto).

Nel contempo sono stati elaborati ulteriori bandi per la locazione di immobili con uno stato conservativo scadente, utilizzando una formula di detrazione dai canoni iniziali fino al conseguimento dell'importo totale dei lavori anticipati dagli inquilini stessi.

Questo permetterà all'Ente un ulteriore incremento del reddito da fitti già dal prossimo anno solare.

	dal 01/06/2019 al 31/05/2020	dal 01/06/2018 al 31/05/2019	dal 01/06/2017 al 31/05/2018
ABITATIVI	219.663,22 €	212.135,87 €	191.135,39 €
MAGGIORAZIONE	19.179,46 €	20.247,72 €	26.698,24 €
POSTI AUTO	26.563,66 €	28.490,92 €	22.229,92 €
COMMERCIALI	87.838,91 €	23.112,49 €	1.420,00 €
Totale	<u>293.245,25 €</u>	283.987,00 €	241.483,55 €

incremento percentuale del valore delle locazioni nel triennio 2017-2020 **17,8%**.



ASP Emanuele Brignole
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Genova

2.4) Gestione Manutenzioni

Le manutenzioni rappresentano una parte significativa della gestione dell'Ente per il motivo che hanno una forte rilevanza sulla voce dei costi. La necessità di monitorare le forniture e le manutenzioni ha portato lo scrivente a prendere in esame tutti i contratti di affitto di ramo di azienda riferite alle tre case di riposo di Castelletto, Coronata e Rivarolo stipulati con la cooperativa KCS.

Da una prima analisi è apparso subito palese che i contratti in essere dovrebbero essere radicalmente modificati, perché, per come sono stati strutturati e per ciò che viene stabilito al loro interno, l'Ente ha su di sé tutta una serie di impegni economici che in parte vanificano gli importi percepiti dal conduttore. Questo perché nei contratti stipulati tutte le manutenzioni straordinarie sono rimaste in capo ad AsP Brignole con costi estremamente elevati.

Oltre a ciò, sono state presi in considerazioni tutti gli interventi e le anomalie emerse da controlli su utenze varie.



ASP Emanuele Brignole
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Genova

3) Gestione Situazione debitoria verso fornitori e Banca Carige

La gestione debitoria rimane il punto focale delle difficoltà dell'Ente.

In questi undici mesi è stato mantenuto un regime di attenzione e oculatezza molto rigido di seguito i risultati ottenuti.

3.1) Fornitori

Al 13 luglio 2018 la situazione debitoria con i fornitori ammontava ad euro **10.314.862,43**.

Con un'attenta ed oculata gestione economica, il debito a carico dell'AsP Emanuele Brignole si è sensibilmente ridotto ed è pari ad euro **7.341.150,57**, con una riduzione di euro **2.973.711,85** equivalente al **28,83 %** del debito.

Nello specifico si vanno ad evidenziare le principali posizioni

KCS Caregiver	posizione debitoria al 30/06/2019	1.808.105,31 €
	posizione debitoria al 30/06/2020	1.132.597,18 €

Posizione debitoria ridotta di **675.508,13 €** paria a circa il 37.3% della posizione debitoria del 2019

Ospedali Galliera	posizione debitoria al 01/07/2017	239.143,89 €
	posizione debitoria al 01/07/2020	137.313,44 €

Posizione debitoria ridotta di **101.830,45 €** paria a circa il 42% della posizione debitoria del 2017



ASP Emanuele Brignole
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Genova

3.2) Banca Carige

Conto corrente ordinario, sul quale opera il fido,
alla data del 1 luglio 2018
saldo pari a **1.880.463,06 euro**

alla data del 30 giugno 2019 è presente
saldo pari a **1.681.755,40 euro**

alla data del 30 Giugno 2020 è presente
saldo pari a **3.966.048,47 euro**

Apertura di Credito Ipotecario

al 1 luglio 2018

la situazione debitoria risultava essere di **10.515.709,29 euro**

alla data del 30 giugno 2019

risulta essere di **10.375.445,00 euro**

con la vendita di parte del patrimonio si è potuto ridurre la posizione debitoria
pari a **140.264,29 euro**

alla data del 30 Giugno 2020 il saldo risulta invariato

Mutui (nel numero di due)

1° mutuo al 1 luglio 2018 ammontava ad una posizione debitoria di **2.543.534,61 €**

alla data del 30 giugno 2019 la situazione debitoria era di **2.216.894,39 €**

con una riduzione pari a **180.318,55 €**

alla data del 30 Giugno 2020 la situazione debitoria è di **€ 2.138.568,26**

con una riduzione pari a **€ 78.326,13**



ASP Emanuele Brignole
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Genova

2° mutuo al 1 luglio 2018 ammontava ad una posizione debitoria di **2.013.744,45 €**
alla data del 30 giugno 2019 la situazione debitoria era di **1.893.322,51 €**
con una riduzione pari a **120.421,94 €**
alla data del 30 Giugno 2020 la situazione debitoria è di € 1.810.175,70
con una riduzione pari a € **83.146,81**

3° mutuo (stipulato il giorno al 16/5/2019) ammonta ad una posizione debitoria di
€ 2.962.400,00
alla data del 30 Giugno 2020 la situazione debitoria è di € **2.895.052,39**
con una riduzione del debito pari a € **67.347,61**



ASP Emanuele Brignole
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Genova

R.S.A. DORIA

La RSA Doria in questo momento rappresenta il core business dell'ASP Emanuele Brignole. A questo scopo sono state indirizzate varie risorse per conseguire un miglioramento della qualità e dei servizi forniti.

In particolare, si è investito assumendo nuove figure professionali:

- N. 2 Infermieri
- N. 4 OSS
- N. 1 Ausiliario pulitore
- N. 7 Infermiere (sostituzioni e nuove assunzioni)
- N. 2 Impiegati amministrativi

Oltre a quanto sopra esposto vi sono tutta una serie di impegni ed attività collaterali e di supporto che vengono fornite sia ai nostri ospiti, sia ai parenti, che al personale.

Si è stipulato un accordo con la GIGI GHIROTTI che, presso la Doria, ha istituito il centro distribuzione presidi per i loro pazienti.

Si è formalizzata una collaborazione con l'associazione GAU per attività rivolte a persone anziane.

Oltre a quanto sopra esposto è in essere lo studio per la riconversione dell'ala del complesso della Doria che in questo momento è in uno stato manutentivo precario.

Dopo svariati tentativi ed incontri con diverse società si è giunti ad una lettera di interessamento non vincolante da parte della società Health Invest srl, che in questi giorni è impegnata nella verifica di tutti i parametri utili per sviluppare un progetto di residenzialità evoluta.



ASP Emanuele Brignole
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Genova

Albergo dei Poveri

L'Albergo dei Poveri in questi ultimi tre anni ha conosciuto una rinascita sia dal punto di vista del recupero del proprio patrimonio artistico, grazie al supporto della Sovrintendenza, sia per ciò che riguarda la frequentazione e la possibilità di essere visitato, questo grazie ai numerosi eventi che sono stati messi in opera al suo interno.

In questo momento sono in corso con l'Università degli studi di Genova la definizione di alcuni accordi tesi alla restituzione di alcuni spazi.

Per proseguire nell'opera di ammodernamento dell'Albergo dei Poveri si è partecipato ad alcuni bandi di Fondazione San Paolo di cui si è in attesa di responso.

Si sono create sinergie con musei cittadini come il **Museo Diocesano** diretto dalla dottoressa **Paola Martini** e il **Palazzo Ducale** diretto dalla dottoressa **Serena Bertolucci** e con queste istituzioni si è partecipato a **Euroflora 2018**, ottenendo un aumento della visibilità, visto i risultati della precedente edizione, ad oggi si sta lavorando per la partecipazione da parte dei tre enti ad **Euroflora 2021**.

L'Albergo dei Poveri è, in questo momento, interessato da una campagna di restauri il primo dei quali riguarda il corridoio degli uomini, l'intervento è stato reso possibile grazie a Regione Liguria tramite il programma Programma attuativo regionale (PAR) FAS 2007-2013 che ha messo a disposizione **320.000,00 €**, ed altri 80.000,00 saranno messi a disposizione da AsP E. Brignole, per un intervento complessivo di **400.000,00 €**.

Si mette in evidenza che le tempistiche della progettualità e dell'assegnazione dei lavori, sono stati estremamente ridotti (circa 90 gg)

A questo primo lotto ne seguirà un altro che riguarda l'Oratorio degli uomini e gli spazi ad esso connessi, questo intervento è stato interamente finanziato da **Fondazione Compagnia di san Paolo** per un importo complessivo di **2.400.000,00 €**, grazie anche agli accordi tra **AsP Emanuele Brignole, Comune di Genova, Università degli studi di Genova**.

Questo secondo lotto è in fase di progettazione, i lavori potrebbero partire nei primi mesi del 2021, lavori che presumibilmente dureranno 24 mesi.

Questo importante risultato è stato possibile grazie alla collaborazione pro attiva di tutti gli enti sopracitati che si sono resi disponibili ad affidare ad AsP Emanuele Brignole ed al Commissario Straordinario, il coordinamento di tutto il progetto.



ASP Emanuele Brignole
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Genova

Emergenza Covid

L'impegno sostenuto dall'Ente per garantire ai propri ospiti e ai propri dipendenti tutti i necessari DPI oltre a tutte le opere di bonifiche necessarie, nonché per tenere elevati gli standard qualitativi di sempre, ha imposto all'Ente ad uno sforzo economico ed organizzativo decisamente elevato.

Oltre a questo impegno si deve tenere conto dei mancati introiti derivanti dall'impossibilità di effettuare nuovi ricoveri sia come RSA sia come Reparto Conduzioni Infermieristica. L'impegno economico sostenuto dall'Ente generatosi dall'emergenza Covid-19 al 30/06/2020 si aggira intorno a **427.100,52 €**

Tengo nuovamente a sottolineare che , l'ASP Emanuele Brignole è un'azienda dove il valore più elevato è costituito dai suoi Dipendenti, lo spirito di sacrificio e di appartenenza in questi anni, hanno permesso all'Ente il raggiungimento di obbiettivi che fino a pochi anni fa sembravano impensabili.

I Dipendenti sono la vera ricchezza e la vera forza di questo Ente e voglio ringraziarli per l'affetto e lo spirito di sacrificio che mi hanno dimostrato.

Anche durante l'emergenza Covid-19 il personale si è reso disponibile e collaborativo senza mai sottrarsi al proprio dovere, affrontando le proprie paure e lavorando alacremente per dare tutto il supporto e l'assistenza ai nostri Ospiti.

Ringraziando per la fiducia accordatami, il sottoscritto Commissario Straordinario, resta a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

asp@pec.emanuelebrignole.it

Da: posta-certificata@pec.actalis.it
Inviato: mercoledì 1 luglio 2020 16:47
A: asp@pec.emanuelebrignole.it
Oggetto: CONSEGNA: ASP EMANUELE BRIGNOLE - RELAZIONE COMMISSARIO STRAORDINARIO (2019-2020)
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (5,06 MB)
Firmato da: posta-certificata@pec.actalis.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 01/07/2020 alle ore 16:46:31 (+0200) il messaggio
"ASP EMANUELE BRIGNOLE - RELAZIONE COMMISSARIO STRAORDINARIO (2019-2020)" proveniente da
"asp@pec.emanuelebrignole.it"
ed indirizzato a "protocollo@pec.regione.liguria.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec228.20200701164615.18429.09.1.04@pec-email.com